Incidence des coopératives de crédit et des sociétés de crédit hypothécaire sur le marché hypothécaire canadien

L'ÉTUDE

Les sociétés de crédit hypothécaire non réglementées consentent de plus en plus de prêts hypothécaires. La réglementation fédérale permet maintenant aux coopératives de crédit d'exercer leurs activités au-delà des frontières provinciales. L'objectif de la présente étude est d'accroître la compréhension des risques et des incidences des activités et des modèles opérationnels des coopératives de crédit et des sociétés de crédit hypothécaire sur le marché hypothécaire canadien.

APERÇU DU PROJET

Pour réaliser cette recherche, la SCHL a commandé un sondage auprès de représentants de grandes sociétés de crédit hypothécaire, avec un examen de leurs rapports financiers, documents réglementaires et publications pertinentes. De plus, une analyse des données économiques et financières disponibles et pertinentes a été effectuée pour élaborer le rapport d'étude.

Faits saillants

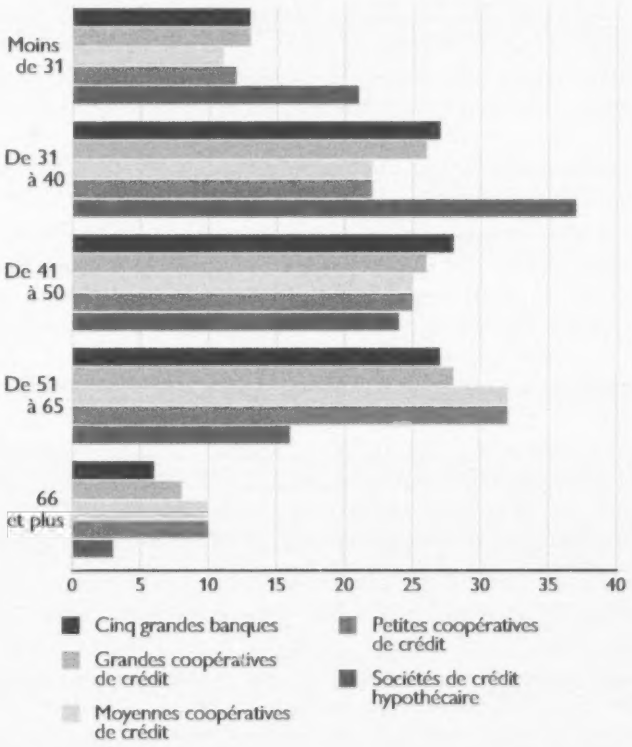
- Trois types d'institutions sont prédominantes dans le secteur hypothécaire canadien : les banques à charte de l'annexe 1, les coopératives de crédit et les sociétés de crédit hypothécaire.
- Ces institutions étaient à l'origine de 91 % de l'encours du crédit hypothécaire.
- Un nombre démesurément élevé de jeunes acheteurs sont clients de sociétés de crédit hypothécaire, qui exercent leurs activités principalement par l'intermédiaire de courtiers hypothécaires.
- Historiquement, les coopératives de crédit ont desservi des acheteurs plus âgés et des propriétaires de petites entreprises.

PRINCIPALES CONSTATATIONS

- Les coopératives de crédit et les sociétés de crédit hypothécaire détenaient une part de 17 % du marché hypothécaire en 2016.
- Les coopératives de crédit ont une expertise des marchés locaux qui leur permet d'octroyer des prêts hypothécaires à des emprunteurs que d'autres prêteurs jugent trop risqués.
- Les coopératives de crédit et les sociétés de crédit hypothécaire appliquent de solides pratiques de gestion des risques; de plus, même sans être réglementées, les sociétés de crédit hypothécaire alignent leurs pratiques sur les lignes directrices du BSIF pour faciliter leurs relations d'affaires avec les banques réglementées.
- Les coopératives de crédit et les sociétés de crédit hypothécaire ne soulèvent pas de risque supplémentaire sur le marché hypothécaire et leurs taux de prêts hypothécaires en souffrance sont inférieurs à ceux d'autres prêteurs.
- Les changements réglementaires apportés en 2016 ont nui à la compétitivité des sociétés de crédit hypothécaire sur certains segments de marché, notamment les propriétaires-occupants cherchant un prêt de refinancement et les acheteurs visant des propriétés d'une valeur supérieure à 1 million de dollars.

Les sociétés de crédit hypothécaire ont consenti 58 % de leurs prêts à des acheteurs de moins de 41 ans, et les coopératives de crédit ont consenti la plus grande tranche (36-42 %) à des emprunteurs de plus de 50 ans.

Figure 1 : Répartition selon l'âge des emprunteurs à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, d'après le type de prêteur, 2016



Source : Deloitte

Canada

SCHL CMHC

INCIDENCES SUR LE SECTEUR DU LOGEMENT

Actuellement, les coopératives de crédit et les sociétés de crédit hypothécaire ne soulèvent qu'un risque minime pour le marché hypothécaire canadien. Ces entités continueront à se moderniser et s'ajuster à l'évolution de la conjoncture du marché et de la réglementation, et la SCHL continuera à surveiller leurs incidences et leurs risques.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Incidence des coopératives de crédit et des sociétés de crédit hypothécaire sur le marché hypothécaire canadien* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/impact_of_credit_unions_w.pdf)*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Gestionnaires de projet :
Richard Gabay et Michael Oram
Financement de l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :
Deloitte

© 2018 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL
09-08-18
69377

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.

TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Répartition selon l'âge des emprunteurs à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, d'après le type de prêteur, 2016

Type de prêteur	Âge (ans)				
	Moins de 31	De 31 à 40	De 41 à 50	De 51 à 65	66 et plus
Cinq grandes banques	13	27	28	27	6
Grandes coopératives de crédit	13	26	26	28	8
Moyennes coopératives de crédit	11	22	25	32	10
Petites coopératives de crédit	12	22	25	32	10
Sociétés de crédit hypothécaire	21	37	24	16	3

Source : Deloitte